

Kalte Betten in beliebten Quartieren

In Zürich gibt es mehr als 7200 Zweitwohnungen. Dank Businessapartments und Airbnb-Angeboten werde die Zahl weiter steigen, befürchten linke Politiker. Sie fordern von der Stadt, die Entwicklung zu bremsen.

TA 2016-12-28

Beat Metzler

Die Altstadt links der Limmat ist auch ein Bergdorf - zumindest was den Anteil an Zweitwohnungen betrifft. 18,9 Prozent beträgt er, so viel erreichen sonst nur Gemeinden wie Vals oder Andermatt. In Zürich ist es Rekord.

«Für ein belebtes Viertel wäre es schön, wenn in diesen Wohnungen Menschen leben würden», sagt Quartiervereinspräsident Felix Bär, der eine Metzgerei am Rennweg führt. Dass es der Altstadt an Bewohnern fehle, stelle er in seinem Geschäft fest. «Viele meiner Kunden kommen von auswärts.»

Auch rechts der Limmat, im Niederdorf, gibt es überdurchschnittlich viele Zweitwohnungen. 240 sind es, was 10,6 Prozent des Gesamtbestands ausmacht. Tote Strassenzüge, wie man sie in gewissen Bergdörfern vorfinde, gebe es zum Glück nicht, sagt Quartiervereinspräsident Peter Rothenhäusler. «Aber jeder, der hier lebt, kennt ein Haus mit leeren Wohnungen.» Man habe auch schon deren Eigentümer kontaktiert. «Die meisten betrachten ihre Wohnung als Geldanlage, sie brauchen sie nur selten, etwa für einen Opernbesuch in Zürich.» Zu einer Vermietung habe man niemanden überreden können.

Überdurchschnittlich hoch liegt der Zweitwohnungsanteil auch am See, am Zürichberg, im Kreis 4 und in Zürich-West. Gegen den Stadtrand hin nimmt er deutlich ab. In ganz Zürich gibt es rund 7200 Zweitwohnungen. Das entspricht 3,3 Prozent aller 219 000 Wohnungen.

Eine hochpolitische Zahl

Lange scheiterten die Statistiker daran, die Zahl der Zürcher Zweitwohnungen zu erheben. Kürzlich ist es ihnen gelungen. Ganz präzise sei die jetzige Annäherung noch nicht, sagt Urs Rey von Statistik Stadt Zürich. Erschwerend kämen neue Phänomene dazu, die sich statistisch nur schwer fassen liessen: Businessapartments und Wohnungen, die über die Onlineplattform Airbnb vergeben werden.

In Zürich gibt es laut Angaben der Anbieter mindestens 2000 Businessapart-



In keinem Stadtquartier stehen so viele Wohnungen leer wie in der Altstadt links der Limmat um den Lindenhof. Foto: Urs Jaudas

ments und über 3000 Airbnb-Schlafmöglichkeiten (Zimmer und ganze Wohnungen). Teilweise überschneiden sich die Angebote. Ob alle davon in der Statistik auftauchen, ist unklar.

AL-Gemeinderat Niklaus Scherr glaubt, dass die jetzige Zählung im Langstrassenquartier nicht alle irregulären Wohnformen erfasse. Dort gebe es viele Absteigen, hotelähnliche Angebote oder Businessapartments. «Mir scheint der Anteil höher als die knapp 5 Prozent, welche die Statistik ausweist.»

Die Zweitwohnungsziffer ist mehr als eine Herausforderung für Statistiker. Die Zahl hat grosse politische Bedeutung.

Die Linke stört sich schon länger an Zürcher Wohnungen, in denen keine Zürcher wohnen. «Sie schaden der Stadt», sagt Christine Seidler, SP-Gemeinderätin und Raumplanerin.

Erstens entgingen Zürich so Steuereinnahmen. «Zweitwohnungsbesitzer profitieren von unserer Infrastruktur, zahlen aber nichts daran. Dabei könnte Zürich das Geld gut gebrauchen», sagt Seidler. Zweitens blockierten Zweitwohnungsbesitzer Wohnraum, den Zürcher selber dringend brauchen würden. Durch die Verknappung des Angebots trügen sie auch dazu bei, dass die Mieten stiegen. Drittens könnten Zweitwoh-

nungen zur Verödung führen. Ein lebendiges Stadtquartier brauche Menschen, die sich am Leben beteiligten, sich auf der Strasse aufhielten, in den Quartierläden einkauften.

Berlin und Paris bremsen

Andere europäische Städte gehen entschieden gegen solche Probleme vor. Als eine Hauptursache dafür gilt die Onlineplattform Airbnb, auf der Mieter oder Eigentümer ihre Wohnungen vergeben - meist zu Tarifen, die näher an Hotelpreisen liegen als an normalen Mieten. In zentralen Pariser Vierteln werden bis zu 17 Prozent aller Wohnun-

gen auf Airbnb ausgeschrieben. Berlin zählte im April dieses Jahres 24 000 Ferienwohnungen, sie sammelten sich in wenigen Quartieren. Als Reaktion haben beide Städte die touristische Weitervermietung von Wohnungen stark eingeschränkt. Metropolen wie New York, San Francisco oder Barcelona haben ähnliche Gesetze beschlossen oder planen solche.

Auch Zürich müsse bald etwas tun, sagt Christine Seidler. «Die Lage ist noch nicht so schlimm wie in Paris oder Istanbul. Aber die Tendenz geht klar in diese Richtung.» Niklaus Scherr glaubt ebenfalls, dass abweichende Vermietungspraktiken stark zunehmen werden.

Anfang Dezember haben SP, Grüne, GLP und AL den Stadtrat beauftragt, die Situation genauer zu untersuchen und Vorschläge zu machen, wie sich der Zweitwohnungsanteil steuern lasse. Ursprünglich verlangte die AL in einer Motion, Zweitwohnungen und Hotels nicht mehr dem Wohnanteil anzurechnen, sondern zur Gewerbefläche zu zählen. Dies schränkte ihre erlaubte Anzahl in Wohngebieten automatisch ein. Allerdings hätte dieser Ansatz zu komplizierten Erhebungen geführt. Deshalb wollen SP und AL andere Massnahmen prüfen. «Zürich könnte eine Meldepflicht für Zweitwohnungen einführen, eine Steuer für diese erheben oder Untervermietungen für Tourismuszwecke untersagen», sagt Christine Seidler.

Einige Bergdörfer sind der Stadt in dieser Frage weit voraus. Sie kennen eine Meldepflicht für Zweitwohnungen und besteuern diese extra. Der Kanton Bern hat seine Gemeinden kürzlich ermächtigt, eine Zusatzsteuer für Ferienhäuser einzutreiben.

Bürgerliche Politiker sehen in Zürich dagegen keinen Grund zum Handeln. «Auch wir haben ein Interesse, dass die Leute in Zürich wohnen», sagt FDP-Gemeinderat Michael Baumer. Doch der gesamtstädtische Anteil von 3,3 Prozent sei offensichtlich nicht dramatisch und rechtfertige keinen neuen Kontrollapparat. Ein solcher liesse sich wohl nur umsetzen, indem die Stadt problematische Datensammlungen anlege.